

中央研究院國家生技研究園區 便利商店及自動販賣機場地標租案契約書

111.10 修

中央研究院（以下簡稱甲方）及 [REDACTED]（以下簡稱乙方）為國家生技研究園區（以下簡稱本園區）之便利商店及自動販賣機場地租賃事宜，約定如下：

第一條 租賃期間

- 一、本契約為定期租賃契約，租期自乙方開始營業當日起算 5 年。
- 二、乙方開始營業日不得逾決標日翌日起算 60 日，如有遲延，按日計算違約金新台幣(以下皆同)1,000 元。
- 三、租期屆滿時，租賃關係消滅，甲方不另通知。
- 四、乙方於租期屆滿前 6 個月，得以書面向甲方提出續租之意思表示，經甲方同意後得為續租。續租時應再簽約，每次續租以 2 年為限，以續約 2 次為限。乙方未遵期為續租之意思表示者，即為無意續租。

第二條 租賃標的及點交

甲方同意將下列標的出租予乙方：

- 一、租賃範圍：臺北市南港區研究院路一段 130 巷 99 號 C 棟 2 樓 C210 室部分區域及 C211 室（位置詳附圖及說明），便利商店租賃面積為○坪、自動販賣機租賃面積為○坪。
- 二、乙方應依甲方通知日期辦理點交，未點交前不得擅自遷入。

第三條 租金及相關費用

- 一、本契約記載之費用額均為未稅價，應依加值型及非加值型營業稅法規定加計營業稅，並無條件進位至個位數。
- 二、租金：
 - (一) 便利商店場地：租金每坪 691 元，承租範圍○坪，每月應付○元。【計算式：691* ○坪=○元】
 - (二) 自動販賣機場地：以陳設機台數量計算，每台以 1.6 坪計價租金（費率同便利商店場地）。且乙方陳設之數量不得少於 2 台，如少於 2 台以 2 台計算。
- 三、電費：
 - (一) 便利商店場地：乙方委由合格廠商於營業前裝設電錶，照電錶計費，每度 3.5 元計。惟甲方得依台電電費調整之比例上限內調高每度單價（例如若台電每度電調高 20%，則甲方得調高電費之上限為 4.2 元，計算式=3.5 元*1.2），乙方不得異議。
 - (二) 自動販賣機場地：不計電費。
- 四、本條約定之租金及費用應於次月 10 日前繳納。乙方給付本條約定之費用時不得預扣任何金額（包括但不限於匯款手續費等）。甲方收款帳號如下：

- 銀行：臺灣土地銀行南港分行
- 帳戶：中央研究院科學研究基金 401 專戶
- 帳號：004-056-030-625

五、依財政部臺北國稅局 109 年 4 月 7 日財北國稅南港營業字第 1093750903 號函意旨，甲方依本契約開立之發票營業人名稱為中央研究院轉譯創新研發中心，統一編號為 73650254。

第四條 履約保證金

- 一、乙方得標後之押標金轉為本契約之履約保證金，共計 15 萬元。
- 二、前項履約保證金，除發生乙方尚未繳納之租金、遲延利息、違約金、損害賠償與其他費用應予抵充之情形外，甲方應於租期屆滿或契約終止，乙方返還租賃標的之全部時，返還履約保證金或抵充本契約所生債務後之賸餘履約保證金；倘有不足，乙方仍不免其責任。
- 三、乙方於租賃期間如將公司登記地址遷入租賃標的之地址，本契約終止或屆期時，乙方應將公司登記地址遷離。甲方於確認乙方點交、遷出公司登記地址及無待解決事項後，返還剩餘履約保證金。

第五條 遲延違約金

- 一、乙方遲延給付租金及相關費用時，應按遲延給付數額計算違約金。
- 二、各期租金及電費遲延給付者，其違約金應分別計算。遲延在 15 日(含)內者，免收違約金；超過 15 日者，按日計收 1%違約金，並以分別累計至相當於 1 個月之租金額為上限。(例如，1 月租金、二月租金及電費如有遲延繳納情事者，1 月租金、2 月租金及 2 月電費之違約金均分別獨立計收，該 4 筆違約金，均分別以相當於 1 個月之租金額為累計上限)。

第六條 場地經營注意事項

- 一、營業時間：
 - (一) 便利商店：行政院人事行政總處公告之行政機關辦公日，其至少上午 7 時至晚間 7 時。
 - (二) 自動販賣機：24 小時全年營業。
- 二、服務項目：銷售商品、代收費用、收寄快遞等便利商店之各項業務。
- 三、優惠價格：乙方提供本園區員工之優惠價格，不得低於企畫書之內容。
- 四、乙方應提供免費申訴電話、信箱或網址供本園區員工反映意見。如有申訴，乙方應記載發生事實、處理經過、申訴者對處理結果之滿意度等，並於處理完成後以書面送予甲方備查。
- 五、乙方販售商品應符合食品衛生標準，商品如過期、不良、涉及食安疑慮等，應主動下架。
- 六、乙方應確保貨架上之商品充足，並定期維護營業器具及自動販賣機，如遇故障，應儘速修復或更換機台。
- 七、租賃期間內，乙方應投保商業火險且保額不低於 100 萬元，並應投保公共

意外責任險、產品責任險及雇主責任險。以上保單副本應送予甲方備查。

第七條 場地管理注意事項

一、乙方應以善良管理人之注意，使用、保管與維護租賃標的，並遵守下列事項：

- (一) 於簽約翌日起 15 日內，有關裝修等應依政府規定申報、簽證，將室內裝修圖樣、整體景觀圖說、施工進度計畫書等送予甲方備查。如涉及變更場地外觀、增設商店招牌及廣告物等，均應經甲方同意後方可施作。
- (二) 開始營業前 5 日，應將服務項目、價格及場地設備配置圖（含用電情形等）等以書面送予甲方備查。必要時經甲方會勘確認後始得開始營業。
- (三) 配合甲方定期進行建物安檢、消防安檢，及消防逃生疏散演習。
- (四) 配合主管機關進行火災預防及消防設備管理。
- (五) 租賃標的如有任何損壞應立即通知甲方。
- (六) 遵守甲方之門禁規定，並將出租租賃標的之人員造冊送予甲方備查。

二、乙方營業應遵守法令：

- (一) 依本契約負擔之義務，或於租賃標的的營業，應遵守相關法令。如因違反法令所生之任何損害、費用或罰款概由乙方負擔。
- (二) 乙方應保持租賃標的的整潔，營業產生之垃圾及廢棄物應定期清運處理，不得堆積。乙方應自行或委託合法廢棄物清運公司將前開垃圾及廢棄物清運，不得混入甲方垃圾中處理。
- (三) 乙方對於履約所僱用之人員，不得有歧視婦女、原住民或弱勢團體人士之情事，並依相關法令規定辦理。

第八條 租賃標的禁止行為

乙方承租租賃標的的，禁止下列行為：

- 一、將租賃標的之全部或一部轉租、出借、頂讓或以其他變相方法供他人使用或將租賃權讓與第三人。但有其他多元附加服務，經甲方同意者不在此限。
- 二、利用租賃標的的進行與經營便利商店無關之行為。

第九條 甲方提前終止契約

- 一、契約期間內，乙方經營不善或未能達到預期任務時，經甲方書面告知限期改善而未見改善，或違反本契約情節重大、或可歸責於乙方事由者，乙方願無條件隨時接受終止本契約，絕無異議。
- 二、前項所稱情節重大，包括但不限於下列情事：
 - (一) 本契約禁止之行為。
 - (二) 未依約定時間營業，影響本園區員工權益者。
 - (三) 遲付租金或相關費用合計總額達 3 個月之租金額，經甲方定相當期限催告，仍不為支付者。
 - (四) 毀損租賃標的的，經甲方定相當期限催告修繕仍不為修繕或賠償者。

(五) 違反本契約及相關法令，或損及甲方利益查有實證，經甲方書面通知限期改善而仍未改善者。

三、甲方得因下列公務因素終止本契約，乙方不得向甲方請求遷移費、補償費或任何費用：

(一) 因公務需要，變更租賃標的之使用者。

(二) 因國家政策、都市計劃，或因開發、利用必須收回者。

第十條 乙方提前終止契約

一、甲方於租賃期間有下列情形者，乙方得提前終止本契約：

(一) 租賃標的毀損並有修繕之必要，經乙方定相當期限催告，仍不於期限內修繕。

(二) 租賃標的因不可歸責乙方之事由致一部滅失，且其存餘部分不能達租賃之目的。

(三) 租賃標的有危及乙方或其員工之安全或健康之瑕疵；乙方於簽約時已明知該瑕疵或拋棄終止本契約權利者亦同。

二、乙方依前項終止本契約者，應於 30 日前以書面通知甲方。

三、乙方如非因第一項之約定提前終止本契約，終止日應訂為日曆月之末日，並於 3 個月前通知甲方。終止日前無論乙方是否已遷出，租金仍應計算至終止日當月之末日。本項乙方終止範圍為便利商店場地者，應給付甲方一個月之便利商店場地租金作為違約金；終止範圍為自動販賣機場地者，應給付甲方每台一個月之自動販賣機場地租金作為違約金。

第十一條 租賃標的之返還

一、租賃關係消滅時，乙方應於 30 日內將租賃標的回復原狀返還予甲方。乙方遲延返還租賃標的時，自第 31 日起按日計算違約金 3,000 元（不滿 1 日以 1 日計算）。

二、除經甲方書面同意免除回復原狀者，乙方返還租賃標的前應回復原狀。如有違反，甲方得自第 31 日起代乙方回復原狀，現場之遺留物一概視為拋棄物。甲方代履行期間，仍計算違約金至回復原狀完成之日止。

第十二條 懲罰性違約金

乙方違反本契約時除遲延給付租金及相關費用依第五條規定處理外，每次違約事件計算懲罰性違約金 1,000 元，並得按日連續計算至改善為止。

第十三條 公證及強制執行條款

本契約應辦理公證，公證費用由甲乙雙方平均分擔，並同意下列事項應逕受強制執行：

一、乙方如於租期屆滿後不返還租賃標的。

二、乙方未依約給付之租金及相關費用、違約時應支付之違約金。

三、甲方如於租期屆滿或租賃契約終止時，應返還之全部或一部履約保證金。

第十四條 通知及聯絡人

一、任何一方依本契約書面通知他方者，應按下列地址（或由任一方於5日前書面通知他方變更之地址）以掛號郵遞送達於他方：

甲方：中央研究院生醫轉譯研究中心

地址：臺北市南港區研究院路一段130巷99號

乙方：○○○

地址：○○○

二、各方變更地址時，應即通知他方，如未依約通知者致無法送達或他方拒收時，概以第一次掛號郵遞時間視為既已送達。

第十五條 合意管轄

雙方如因本契約涉訟，合意以臺灣臺北地方法院為第一審管轄法院。

立約人

甲方：中央研究院 代表人：廖俊智 授權簽約單位及主管：中央研究院生醫轉譯研究中心 吳漢忠主任 地址：臺北市南港區研究院路1段130巷99號	乙方：_____ (印) 代表人：_____ (簽名或蓋章) 地址：_____
--	---

簽約日：中華民國 _____ 年 _____ 月 _____ 日

附圖及說明

(一)便利商店:為圖示粉紅色區塊約 70.8 坪。

(二)自動販賣機:黃色區塊約 3 坪。

備註:以上實際出租面積數依得標廠商規劃，販賣機至少 2 台。

